



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-11-06

Diarienummer SFF-2023-01154

Handläggare

Fredrik Appelgren

Telefon: 031-365 00 00

E-post: fredrik.appelgren@stadsfast.goteborg.se

## Genomförandebeslut, Masthuggskajen, ny förskola

### Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker genomförandebeslut för projekt Masthuggskajen ny förskola samt översänder handlingarna i ärendet till kommunstyrelsen för beslut om inhyring.

### Sammanfattning

Stadsledningskontoret gav år 2019, dåvarande lokalförvaltningen, nuvarande stadsfastighetsförvaltningen en uppdragsbeställning om en förstudie att hyra en förskola om fyra avdelningar med tillagningskök i området Masthuggskajen. Projektet står nu inför genomförande beslut, där förskolenämnden 2023-10-25 beslutat att acceptera beräknad hyra och därmed gå vidare med projektet. Stadsfastighetsnämnden föreslås nu tillstyrka genomförandet av projektet och översända handlingarna för vidare beslut i Kommunstyrelsen.

Beslutet att bygga förskolan grundar sig i att det sker en förtätning i området med bostäder och de förskoleplatser som finns idag kommer inte att räcka till. Idag finns ingen annan föreslagen plats för ny förskola för att kunna uppnå full behovstäckning när området är färdigbyggt, varför inhyring föreslås.

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning har lyfts inom projektet på förvaltningens initiativ i enlighet med nu gällande styrning men har inte varit framkomlig.

Projektet omfattar en förskola om 4 avdelningar och uppdragsbeställningen gör gällande att friytan inte kommer nå upp till ramprogrammets nivåer på ytor för utemiljö, i detaljplanen för området beskrivs detta som en konsekvens av planens höga exploatering. Byggrätten vilken förskolan ingår i är såld till Bostads AB Poseidon och medger 130 hyresrätter och verksamhetslokaler, Framtiden AB är byggherre. Projektet ingår i stadsutvecklingsprojektet Älvstaden där centrala Göteborg ska växa till dubbel storlek. Delprojektet som förskolan ingår i har fått namnet Masthuggskajen och den antagna detaljplanen sträcker sig från Järmtorget i öster och till kanten av Stigberget i väster. Det har redan börjat byggas i området och slutmålet är att det ska innehålla cirka 1 300 nya bostäder, uppemot 6 000 arbetsplatser, två förskolor, ett hotell och två parker. Den mindre av parkerna Masthuggsparken kommer att ligga på fastigheten bredvid förskolan.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyesavtalet föreslås tecknas på 20 år med en hyra som uppgår till 2 951 tkr/ år. Den föreslagna avtalslängden är en följd av att det under förhandling har gett en bättre hyra för staden. I dialog med förskoleförvaltningen har det identifierats att det finns ett långsiktigt behov av förskolelokaler på platsen. Ovan innebär en sammantagen kapitalbindningen för första kontraktperioden om 59 020 tkr för stadsfastighetsnämnden. Med kapitalbindning avses kontraktsvärdet, dvs. de kostnader som stadsfastighetsnämnden förbinder sig att betala Bostads AB Poseidon. Förvaltningens egna drifts- och underhållskostnader är ej inkluderade.

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra. Samtliga kostnader för inhyrningen betalas således av hyresgästen (verksamhetsnämnden). Den ekonomiska bedömningen som gjordes i samband med förstudien visar att den totala hyreskostnaden för verksamheten (hyresgästen) kommer uppgå till cirka 3 301 tkr/ år. Den innefattar lokalhyra samt stadsfastigheters drift- underhållskostnader. Förskolenämnden beslutade 2023-10-25, § 203, att acceptera beräknad hyra på 3 367 tkr/år i 20 år.

Kallhyran för inhyrd lokal uppgår till 2 900 kr/ kvm. Stadsfastighetsförvaltningen gör bedömningen att denna får anses vara marknadsmässig sett utifrån jämförelse med andra lokalhyror för nyproducerade lokaler i området.

Att stadsfastighetsförvaltningens lokalanskaffning genomförs som inhyrning av staden ägda bolag neutraliserar en annars sämre ekonomisk affär. Detta eftersom vinsten bolagen kan förväntas göra på affären tillfaller staden själv och således inte påverkar den totalekonomiska bedömningen ur ett hela staden perspektiv.

## Bedömning ur ekologisk dimension

I detaljplanen för masthuggskajen beskrivs att friytan blir mindre i storlek än vad som anges i ramprogrammets mål. Detta beskrivs enligt detaljplanen som en direkt konsekvens av områdets höga exploatering. En mindre gårdsyta kommer resultera i ett högre slitage än vad som annars är sedvanligt och innebär potentiellt ett större behov av icke organiska material för att klara ett sådant slitage. Gården kommer dock innefatta både buskar, träd och grönytor i så lång utsträckning som möjligt som bidrar till områdets grönska. Stadens förskolegårdar är öppna för allmänheten efter verksamhetstid och möjliggör därmed tillträde till ytan för boende i ett tätbebyggt område.

## Bedömning ur social dimension

Detaljplanen utgår ifrån dessa förskoleplatser i sin beräkning av behovet inom planområdet, där dessa är en förutsättning för att behovet ska uppfyllas. Det finns inga alternativa identifierade platser i närområdet som skulle lämpa sig för en förskola annat än de angivna i detaljplanen. Behovet i detaljplanen är baserat på ett antagande om 0,5 barn/lägenhet varav en tredjedel är i behov av förskola.

Förskoleförvaltningen har uttryckt att befintliga förskolor i närliggande områden saknar kapacitet att erbjuda förskoleplatser i den omfattningen som ökningen av bostäder innebär. De ser även en kommande brist på förskoleplatser i närliggande områden som denna förskola skulle kunna innebära en avlastning för.

## **Samverkan**

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2023-11-20).

## **Bilagor**

1. Uppdrags- och Projektplan Masthuggskajen ny Förskola.
2. Masthuggskajen Gård.
3. Planritning våning 1
4. Planritning våning 2.
5. Masthuggskajen Gestaltning.
6. Protokollsutdrag förskolenämnden

## Ärendet

Projektet står nu inför genomförande, där förskolenämnden 2023-10-25 beslutat att acceptera beräknad hyra och därmed gå vidare med projektet. Stadsfastighetsnämnden föreslås nu besluta att tillstyrka genomförandebeslut för projektet och översända handlingarna för vidare beslut i kommunstyrelsen.

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler dnr 0387/22 krävs beslut i kommunstyrelsen innan inhyrning kan ske för lokalärenden som föreslår inhyrningar om 15 år eller längre samt för inhyrningar med ett kapitalbindande värde för den första kontraktperioden överstigande 1 100 prisbasbelopp.

Genomförandet av projektet faller över dessa gränsvärden och innan ett genomförande av inhyrningen kan genomföras krävs ett inhyrningsbeslut i kommunstyrelsen.

## Beskrivning av ärendet

Stadsledningskontoret gav 2019-03-28 dåvarande lokalförvaltningen, nuvarande stadsfastigheter en uppdragsbeställning på en förstudie avseende att hyra en förskola om fyra avdelningar med tillagningskök. I uppdragsbeställningen beskrivs på förhand att friytan inte kommer nå upp till ramprogrammets nivåer på ytor för utemiljö. Stadsfastighetsförvaltningen skickade 2023-09-20 efter avslutad förstudie ett yttrande till Förskoleförvaltningen innehållande bland annat en beskrivning av hyresobjektet och de hyreskonsekvenser ett tecknande av hyresavtal innebär.

Förskolenämnden beslutade därefter 2023-10-25 enligt § 203 att: ”Förskolenämnden accepterar beräknad hyra på 3 367 tkr per år i 20 år för en förskola med fyra avdelningar och tillagningskök på Första Långgatan 25 och går därmed vidare med projektet.”

Förskolenämnden har genom sitt beslut också valt att acceptera förutsättningarna gällande förskolegårdens förutsättningar med en mindre yta än Ramprogrammets rekommendation.

Framtiden AB önskar beslut i berörda nämnder innan de går vidare med att projektera förskolan. De idag framtagna planskisserna och programmet för gården är arbetsmaterial och det kvarstår skissarbete i kommande projekteringen och lösningar på de frågor som kvarstår ifrån förstudien. Förskoleförvaltningen har synpunkter på bland annat flöden i lokalen, rumsplacering och utformning av utemiljö på de skisser som idag finns framtagna. Men den samlade bedömningen är att förutsättningarna finns för att till skapa en funktionell miljö för förskoleverksamheten i kommande projekteringsskede.

Den nya förskolan är en del i stadsutvecklingsprojektet Älvstaden där centrala Göteborg ska växa till dubbel storlek. Delprojektet som förskolan ingår i har fått namnet Masthuggskajen och den antagna detaljplanen sträcker sig från Järmtorget i öster och till kanten av Stigberget i väster. Det har redan börjat byggas i området och slutmålet är att det ska innehålla cirka 1 300 nya bostäder, uppemot 6 000 arbetsplatser, två förskolor, ett hotell och två parker. Den mindre av parkerna Masthuggsparken kommer att ligga på fastigheten bredvid förskolan. Se bilaga 5. Masthuggskajen Gestaltning.

Älvstranden Utveckling AB har sålt bygggrätten till Bostads AB Poseidon på vilken 130 hyresrätter samt verksamhetslokaler planeras. Framtiden AB ansvarar för produktionen av dessa och kvarteret kommer sedan ägas och förvaltas av Poseidon. På entréplan och

våningsplanet ovan erbjuds Göteborg Stad att hyra in en förskola om fyra avdelningar, ovan planeras ett BmSS (boende med särskilt stöd) och hyresrätter. Initialt skickades även ett uppdrag in om att utreda ett Vård-och Omsorgsboende i byggnaden men detta drogs tillbaka då slutsatsen blev att det inte fanns förutsättningar för denna verksamhetstyp inom byggrätten.

Frågan om möjlig 3D fastighetsbildning har lyfts inom projektet på förvaltningens initiativ i enlighet med gällande styrning men har inte varit framkomlig.

LOA (lokalarean) för förskolan blir Ca 883 m<sup>2</sup> och friytan 1 343 m<sup>2</sup>, vilket innebär ca 18,65 m<sup>2</sup> per barn i friyta. Stadens nuvarande rekommendation enligt ramprogrammet är 35 m<sup>2</sup> per barn. I detaljplanen för masthuggskajen beskrivs att friytans mindre storlek i förhållande till ramprogrammets mål är en direkt konsekvens av områdets höga exploatering. En mindre gårdsyta kommer utöver eventuella effekter på dess pedagogiska användbarhet, resultera i ett högre slitage som kräver mer underhåll och potentiellt en större användning av icke organiska material för att klara ett sådant slitage.

Projektet beskrivs mer i detalj i bilagorna 1-6.

Hyresavtalet föreslås tecknas på 20 år med en hyra som uppgår till 2 951 tkr/ år. Det innebär en sammantagen kapitalbindningen för första kontraktperioden om 59 020 tkr för stadsfastighetsnämnden.

| Projekt                      | Kontraktstid | Kontraktsvärde*<br>(tkr) | Diarienummer   |
|------------------------------|--------------|--------------------------|----------------|
| Masthuggskajen, ny förskola* | 20 år        | 59 020                   | SFF-2023-01154 |

\* hyra per år enligt kontrakt gånger kontraktstiden

## Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att lokalanskaffningen är nödvändig för att enligt vårt grunduppdrag tillhandahålla förskoleplatser inom området. Utmaningar finns att säkerställa lokalens och friytans ändamålsenlighet vilket får accepteras som en genomföranderisk utifrån övriga vinster för staden med stadsutvecklingen i området.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör



# Uppdrags- och projektplan

**PROJEKTNAMN:** Masthuggskajen ny förskola  
**Projektnummer:** 16425  
**Projektledare:** Fredrik Appelgren  
**Enhet:** Utbildningsfastigheter enhet 1

Skede:

- ☐ Uppdragsplan för förstudie
- ☐ Uppdragsplan för fortsatt utredning
- ☒ Projektplan för genomförande

[Publiceringsdatum]

# Innehåll

|           |                                                 |                                           |
|-----------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>1</b>  | <b>BAKGRUND OCH MÅL .....</b>                   | <b>3</b>                                  |
| 1.1       | BAKGRUND OCH SYFTE .....                        | 3                                         |
| 1.2       | MÅL.....                                        | 3                                         |
| 1.3       | BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN.....         | 3                                         |
| 1.4       | KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT ..... | 4                                         |
| <b>2</b>  | <b>UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING .....</b>   | <b>4</b>                                  |
| 2.1       | LEVERANSOBJEKT .....                            | 4                                         |
| 2.2       | KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT .....                    | 4                                         |
| 2.3       | Avgränsningar.....                              | 4                                         |
| <b>3</b>  | <b>INTRESSETER .....</b>                        | <b>4</b>                                  |
| <b>4</b>  | <b>KVALITETSPLAN .....</b>                      | <b>5</b>                                  |
| 4.1       | KVALITETSPLAN .....                             | 5                                         |
| 4.2       | HANTERING AV ÄNDRADE KRAV .....                 | 5                                         |
| <b>5</b>  | <b>UPPHANDLING.....</b>                         | <b>5</b>                                  |
| <b>6</b>  | <b>TIDPLANER .....</b>                          | <b>6</b>                                  |
| 6.1       | TIDPLAN .....                                   | 6                                         |
| 6.2       | MILSTOLPEPLAN .....                             | <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b> |
| <b>7</b>  | <b>EKONOMI.....</b>                             | <b>6</b>                                  |
| 7.1       | BUDGET .....                                    | 6                                         |
| 7.2       | HYRA .....                                      | <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b> |
| 7.3       | AVVIKELSER .....                                | <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b> |
| <b>8</b>  | <b>ORGANISATION.....</b>                        | <b>7</b>                                  |
| 8.1       | RESURSER .....                                  | 7                                         |
| 8.2       | UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION .....        | <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b> |
| <b>9</b>  | <b>RISKHANTERING .....</b>                      | <b>7</b>                                  |
| <b>10</b> | <b>KOMMUNIKATIONSPLAN .....</b>                 | <b>7</b>                                  |

# 1 BAKGRUND OCH MÅL

## 1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Älvstranden Utveckling AB har sålt en byggrätt till Bostads AB Poseidon på vilken 130 hyresrätter samt verksamhetslokaler planeras. Framtiden ansvarar för produktionen av dessa och kvarteret kommer sedan ägas och förvaltas av Poseidon. På entréplan och våningsplanet ovan erbjuds Göteborg Stad hyra in en förskola om 4-avdelningar, ovan planeras ett BmSS (boende med särskilt stöd) och hyresrätter. Initialt skickades även ett uppdrag in om att utreda ett Vård-och Omsorgsboende i byggnaden men detta drogs tillbaka då slutsatsen blev att det inte fanns förutsättningar för denna verksamhetstyp inom byggrätten.

### Utdrag från uppdragsbeskrivning:

AB Framtiden ämnar bygga en förskola i de nedre planen på ett äldreboende. Staden är intresserade av att hyra in båda dessa lokaler varpå två separata uppdrag ges till lokalförvaltningen. Det är dock lämpligt att dessa båda uppdrag hanteras av samma handläggare.

Platsen ger förutsättningar till en fyra avd. förskola. Vi kommer dock inte nå upp till ramprogrammets nivåer på ytor för utemiljö.

## 1.2 MÅL

Målet är att möjliggöra tillskapandet av 72 nya förskoleplatser på Första Långgatan 25.

## 1.3 BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN

Josephine Stenberg, Utvecklingsledare Förskoleförvaltningen. Ansvarar för att bevaka förskolans behov och perspektiv under projektering och produktion tillsammans med Stadsfastighetsförvaltningen. Ansvarar för att hantera kommunikation med intressenter inom Förskoleförvaltningen och representera förvaltningens mandat vad det gäller ändringar, tillägg och förändringar under projektets gång.

## 1.4 KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT

Framtiden Byggutveckling AB har informerat om att projektet kommer påverkas av närliggande byggnationer. Området Masthuggskajen exploateras utav flera aktörer, framdriften av närliggande byggrätter kan därför ha en inverkan på både tidplan och genomförande. För att möjliggöra parkering under produktionen krävs exempelvis att närliggande planerat parkeringshus är färdigställt innan omfattande entreprenadarbeten initieras.

# 2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING

## 2.1 LEVERANSOBJEKT

Uppdraget skall leverera lokaler ändamålsenliga för en 4 avdelnings förskola.

## 2.2 KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT

Lokalen utformas utifrån Stadsfastighetsförvaltningens TKA 2023, samt Ramprogram, Behovsbeskrivning, Rumsfunktionsprogram för förskola samt Lokalprogram.

## 2.3 Avgränsningar

### Exkluderat

- Lös inredning.
- Hyresgästens skyltar (utvändigt och invändigt).
- Utrustning för hyresgästens SBA (handbrandsläckare, utrymningsplaner etcetera)
- Lås och nycklar.
- Kärل för avfallshantering.
- Lås, larm- och passagesystem.

# 3 INTRESSEENTER

Stadsfastighetsförvaltningen.

Förskoleförvaltningen.

Framtiden Byggutveckling AB.

Bostads AB Poseidon.

Elever.

Boende i området/föräldrar.

## 4 KVALITETSPLAN

### 4.1 KVALITETSPLAN

- Granskning av handlingar som beskriver produkten har skett i samråd med Sakkunniga på Stadsfastighetsförvaltningen, samt Utvecklingsledare Fastighet från Förskoleförvaltningen.
- Projektet har kvalitetsgranskats av projektansvarig utifrån stadsfastighetsförvaltningens gällande processer och rutiner.
- Ekonomisk sammanställning har granskats av projektansvarig, hyresjurist och ekonom.
- Löpande arbeten under kommande projektering sker i samråd med utvecklingsledare från Förskoleförvaltningen samt sakkunniga från Stadsfastighetsförvaltningen.

### 4.2 HANTERING AV ÄNDRADE KRAV

Enligt gällande rutin.

## 5 UPPHANDLING

Projektet tillämpar hyresundantaget i enlighet med beslut från Stadsfastighetsförvaltningen.

# 6 TIDPLANER

## 6.1 TIDPLAN

| Aktivitet              | Tidpunkt                              |
|------------------------|---------------------------------------|
| Start projektering     | Feb/Mars 2024                         |
| Start produktion       | Produktionstidsplan tas fram vår 2024 |
| Start överlämning      | -                                     |
| Slutbesiktning         | -                                     |
| Inflyttning verksamhet | Prel. Q4 2028                         |

# 7 EKONOMI

## 7.1 BUDGET

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan antagande. Se även medskickad bilaga 4.

| Kostnadstyp                                        | Belopp kr |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Lokalhyra till fastighetsägare                     | 2 665 700 |
| Fastighetsskatt                                    | 285 000   |
| Lokalanpassning – tilläggshyra                     | -         |
| Oförutsedda kostnader                              | -         |
| Underhållskostnad                                  | 284 326   |
| Driftkostnad                                       | 66 225    |
| Periodisering projektkostnader över kontraktstiden | 65 400    |
| Totalsumma                                         | 3 366 651 |

## 8 ORGANISATION

### 8.1 RESURSER

| Sammanställning av SFs kostnader (uppskattad total tid) | Antal timmar | Pris per timme | Totalt         |
|---------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| Biträdande projektledare                                | 300          | 407            | 122 100        |
| Projektledare                                           | 1400         | 506            | 708 400        |
| Senior projektledare                                    |              | 634            | -              |
| Kalkylator                                              | 25           | 463            | 11 575         |
| Sakkunnig - ingenjör                                    | 110          | 494            | 54 340         |
| Sakkunnig - övriga (hyresjurist)                        | 15           | 377            | 5 655          |
| Inhyrd personal (konsult)                               |              |                |                |
| <b>Summa tidsredovisning</b>                            | <b>1850</b>  |                | <b>902 070</b> |

## 9 RISKHANTERING

| Risk                                                                                                                                                      | Planerad åtgärd                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avvikelse från ramprogrammets nivåer på ytor för utemiljö. (högt slitage, mindre pedagogisk utemiljö för barnen)                                          | Dialog kommer ske löpande med Sakkunnig mark och Landskapsarkitekt under projektering för att säkerställa så god kvalitet som möjligt på ytan.                              |
| Byggnadens utformning medför en risk för att avsteg mot Lokalprogram & behovsbeskrivningen kommer behöva ske. (ej optimala flöden för personer och varor) | Synpunkter och farhågor skrivs in i hyresavtalet med förbehåll att dessa måste hanteras under projektering på ett sätt som <u>Förskoleförvaltningen</u> finner acceptabelt. |
|                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                             |

## 10 KOMMUNIKATIONSPLAN

Behövs en kommunikationsplan för kommande skede?

☐ Ja, se bilaga Kommunikationsplan

☒ Nej

### Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Josephine Stenberg

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Emelie Blomqvist

Projektleddare Stadsfastighetsförvaltningen

Fredrik Appelgren

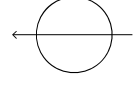
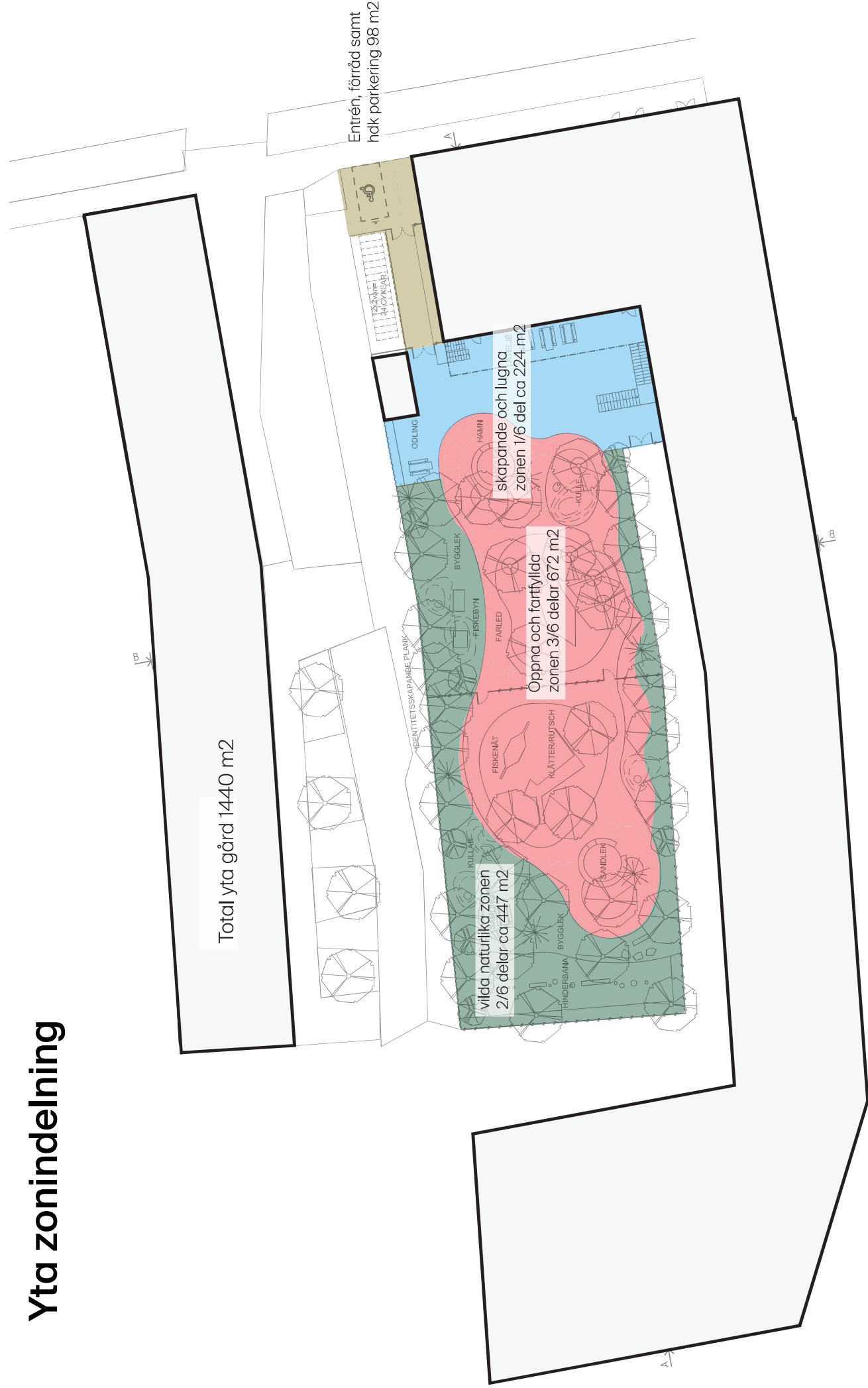
---

### Stadsfastighetsförvaltningen

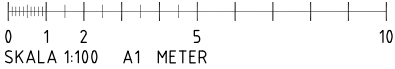
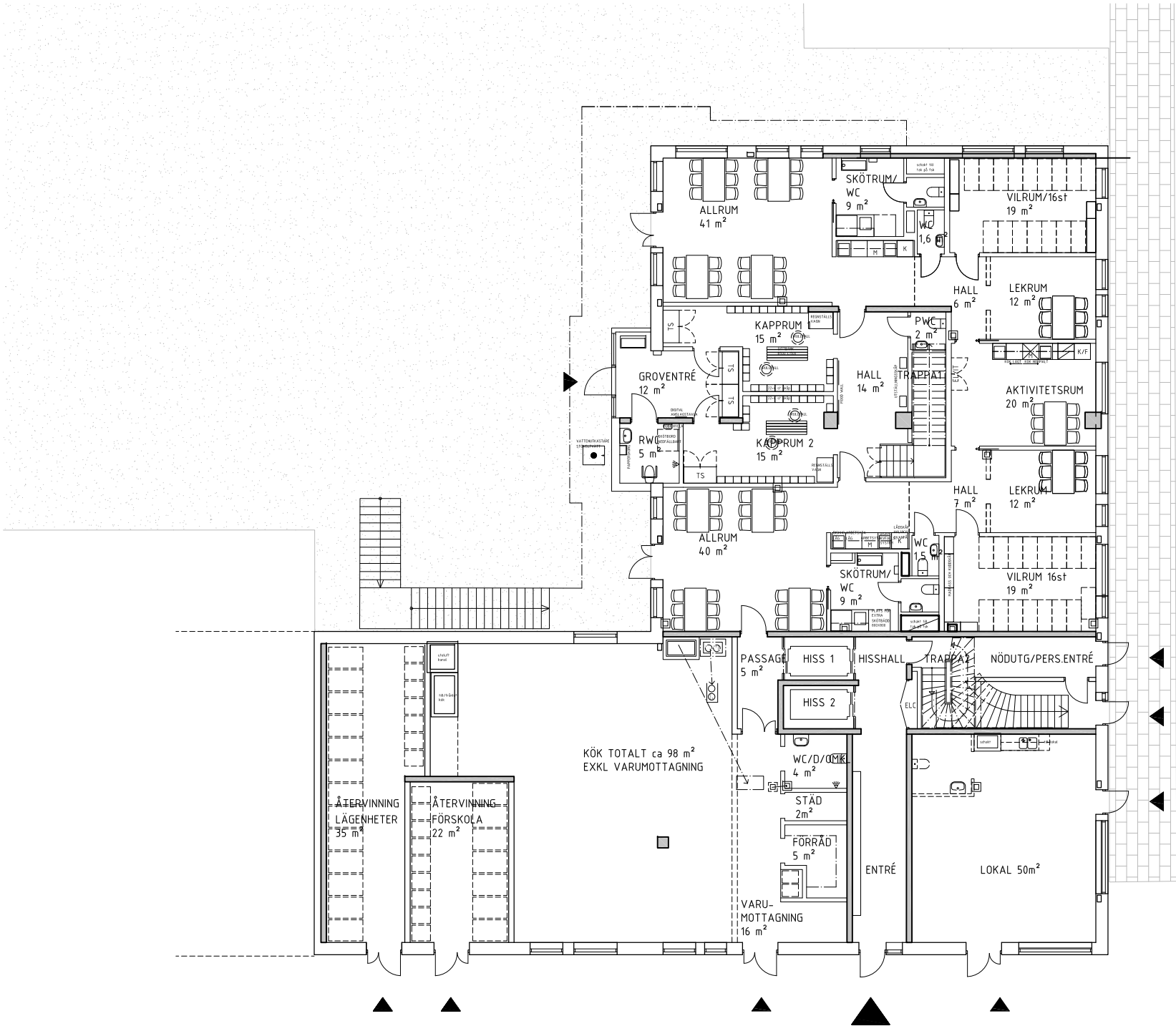
Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: [stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se](mailto:stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se)

# Yta zonindelning



Skala 1:400 | A3



FÖRKLARINGAR

|     |                                              |
|-----|----------------------------------------------|
| G   | Garderob                                     |
| L   | Linneskåp                                    |
| K/F | Kyl/frys                                     |
| ST  | Städsåp                                      |
| FRD | Förråd                                       |
| □   | Avloppsstam, placering utreds i systemskede. |

CYKELPARKERING

Utdrag ur, Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborg v1.2, 2021:  
Vid 75% eller mer smålägenheter under 50m<sup>2</sup> gäller 2,0 cyklar/lägenhet (inkl besök):

70 x 2 = 140 cyklar.

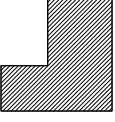
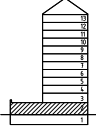
Cykelparkeringstalet för boende i BmSS: 0

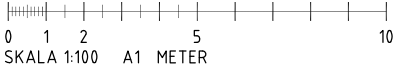
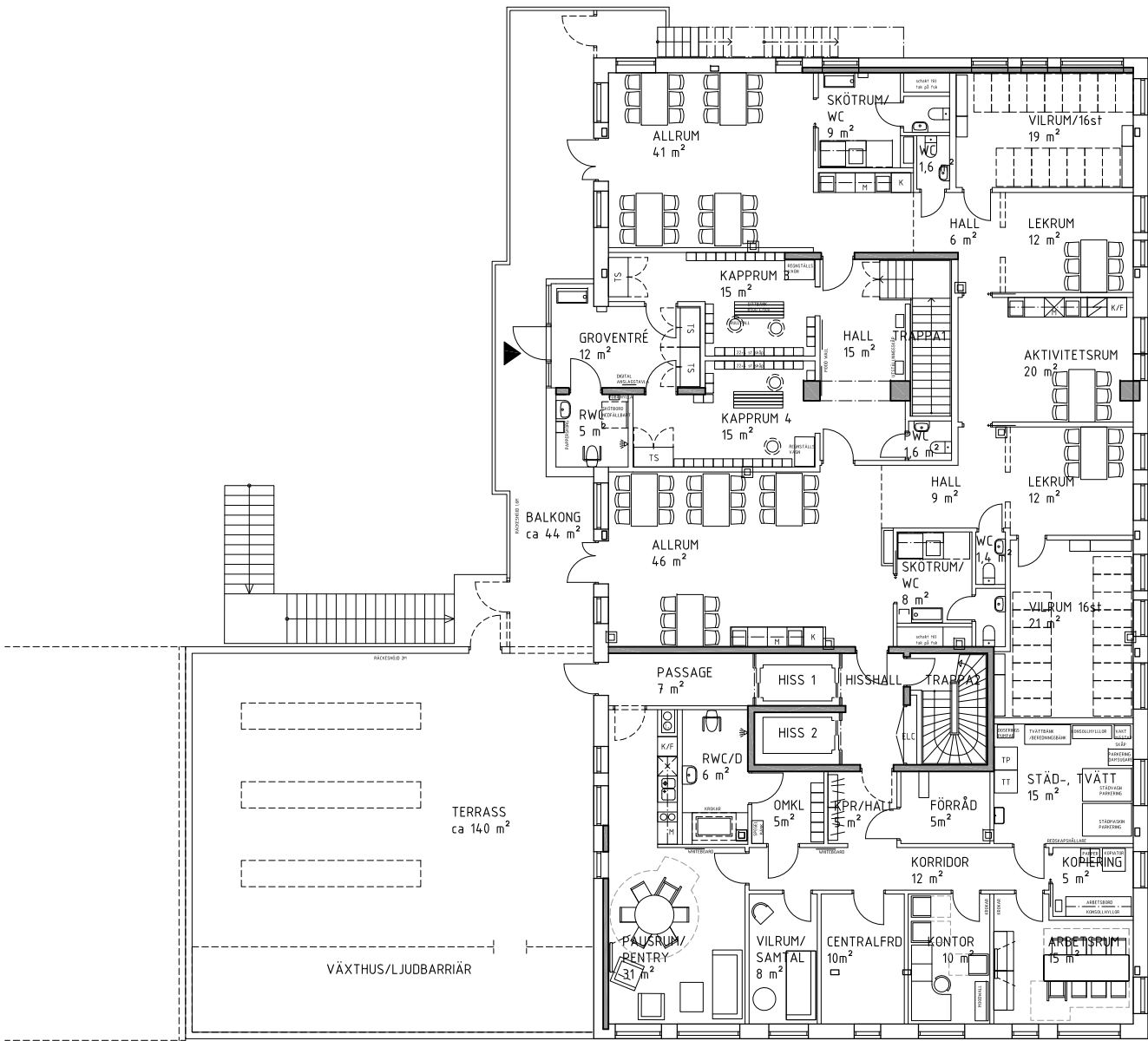
LÄGENHETSFÖRRÅD I KÄLLARE

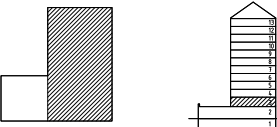
Behov:  
36 st 1 rok 1 person  
6 st BmSS 1 person  
1 verksamhetsförråd BmSS  
16 st 3 rok 3 personer

Finns:  
32 st under 3 m<sup>2</sup>  
27 st över 3 m<sup>2</sup>

HÄNVISNING

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |                                    |            |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------|---------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  | DÖLJA KÖKSINREDNING                | 2023-08-30 | KH                        |
| BET                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ANT                              | ÄNDRING AVSER                      | DATUM      | SIGN                      |
| PROGRAMHANDLING                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |                                    |            |                           |
| <div> <b>Framtiden<br/>Byggutveckling</b></div>                                                                                                                                                                         |                                  |                                    |            |                           |
| MASTHUGGSKAJEN G6<br>MASTHUGGET xx                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |                                    |            |                           |
| <div><div>N</div><div></div><div></div></div> |                                  |                                    |            |                           |
| A                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ARKITEKTURKOMPANIET              |                                    |            | T. 031-744 90 30          |
| K                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | OPTIMA ENGINEERING AB            |                                    |            | T. 031-700 17 70          |
| LA                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | LANDSKAPSGRUPPEN AB              |                                    |            | T. 031-749 60 00          |
| E                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | AFRY                             |                                    |            | T. 010-505 00 00          |
| V                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ING. BYRÅN ANDERSSON&HULTMARK AB |                                    |            | T. 031-704 25 00          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |                                    |            |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |                                    |            |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |                                    |            |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |                                    |            |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |                                    |            |                           |
| FASTIGHETSNUMMER                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                  | ADRESS<br><b>FÖRSTA LÅNGGATAN</b>  |            |                           |
| UPPDRAGSNUMMER                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                  | RITAD/KONSTR AV                    |            | HANDELAGGARE<br><b>KH</b> |
| DATUM<br><b>2023-02-28</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                  | ANSVARIG<br><b>DENNIS LINDGREN</b> |            |                           |
| <b>NYBYGGNAD FÖRSKOLA, BMSS, BOSTÄDER<br/>PLAN 02<br/>VÄNING 0</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |                                    |            |                           |
| SKALA                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | FORMAT                           | RITNINGSNUMMER                     |            | REV                       |
| 1:100                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | A1                               | <b>A-40-1-0200</b>                 |            | <b>A</b>                  |



| BET                                                                                                                                                                                   | ANT                              | ÄNDRING AVISER                | DATUM             | SIGN             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|
| PROGRAMHANDLING                                                                                                                                                                       |                                  |                               |                   |                  |
| <div> Framtiden<br/>Byggutveckling</div>                                                         |                                  |                               |                   |                  |
| MASTHUGGSKAJEN G6<br>MASTHUGGET xx                                                                                                                                                    |                                  |                               |                   |                  |
| <div></div> |                                  |                               |                   |                  |
| A                                                                                                                                                                                     | ARKITEKTURKOMPANIET              |                               |                   | T. 031-744 90 30 |
| K                                                                                                                                                                                     | OPTIMA ENGINEERING AB            |                               |                   | T. 031-700 17 70 |
| LA                                                                                                                                                                                    | LANDSKAPSGRUPPEN AB              |                               |                   | T. 031-749 60 00 |
| E                                                                                                                                                                                     | AFRY                             |                               |                   | T. 010-505 00 00 |
| V                                                                                                                                                                                     | ING. BYRÅN ANDERSSON&HULTMARK AB |                               |                   | T. 031-704 25 00 |
|                                                                                                                                                                                       |                                  |                               |                   |                  |
|                                                                                                                                                                                       |                                  |                               |                   |                  |
|                                                                                                                                                                                       |                                  |                               |                   |                  |
| FASTIGHETSNUMMER                                                                                                                                                                      |                                  | ÄRESS<br>FÖRSTA LÅNGGATAN     |                   |                  |
| UPPDRAGSNUMMER                                                                                                                                                                        |                                  | BITAD/KONSTR AV               | HANDLAGGARE<br>KH |                  |
| DATUM<br>2023-02-28                                                                                                                                                                   |                                  | ANSVARIG<br>DENNIS LINDGREN   |                   |                  |
| NYBYGGNAD FÖRSKOLA, BMSS, BOSTÄDER<br>PLAN 03<br>VÄNING 1                                                                                                                             |                                  |                               |                   |                  |
| SKALA<br>1:100                                                                                                                                                                        | FORMAT<br>A1                     | RITNINGSNUMMER<br>A-40-1-0300 |                   | REV              |

## 4.2 Delområde 1 MASTHAMNSGATAN - VÄSTRA DELEN BYGGNAD G6

2-12 vån 5800 kvm BTA  
GYF min.värde: 0,6

### Kvaliteter:

- Tillåtande brokighet
- Funktionsblandning
- Cykelparkering kopplad till förskola

### Material:

- Mörkare stenmaterial i underdel
- Taktila material
- Tegel i mittdel
- Metallfasad i överdel

### Gestaltning:

- Staplade volymer
- Netrappning mot förskolegården
- Lekfullhet och kreativitet med förskolan visuellt synlig i fasaduttrycket
- Karaktär av hamnmagasin

### Förskolegård:

- Inhägnad gård med mycket vegetation i olika höjd och karaktär
- Möjlighet till odling
- Lågst lekvärdesfaktor 3
- Utformas med träd, buskar och möjlighet till lek med löst naturmaterial

### Bostadsmiljöer:

- Tillgång till förskolans gård när verksamheten har stängt för dagen, men goda gemensamma möjligheter till lek, aktivitet och umgänge ska erbjudas inom fastigheten

### Bottenvåning:

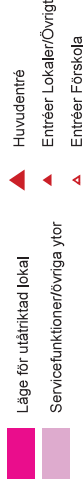
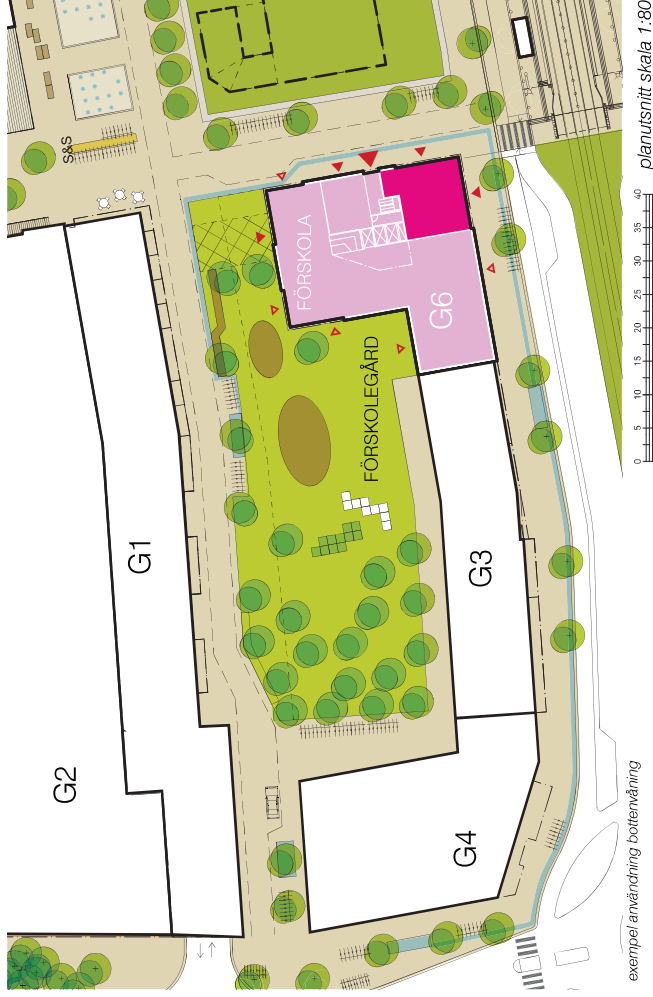
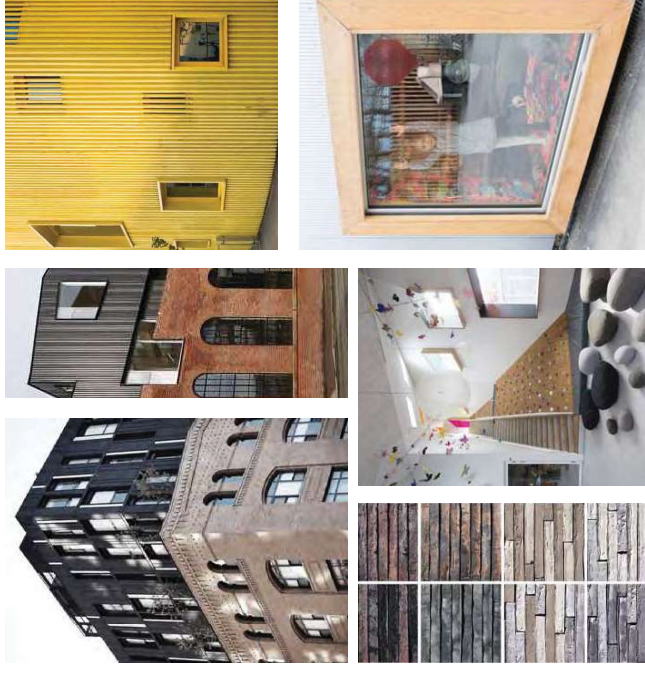
- Förskola i två plan
- Lokal i hörnet mot Kommersplatsen/ Första Långgatan
- Servicefunktioner i anslutning till bostadsentrén



# Gestaltning G6

## REFERENSER

Projektkisser: Kanozi Arkitekter



planutsnitt skala 1:800



ungefärligt utseende

Volymstudie



## **Inhyrning av ny förskola på Första Långgatan 25**

### **§ 203, N608-2309/19**

#### **Handling**

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2023-10-06

Yttrande S, V, MP daterat 2023-10-24, protokollsbilaga 6

Yttrande SD daterat 2023-10-25, protokollsbilaga 7

#### **Beslut**

Förskolenämnden accepterar beräknad hyra på 3 367 tkr per år i 20 år för en förskola med fyra avdelningar och tillagningskök på Första Långgatan 25 och går därmed vidare med projektet.

#### **Protokollsutdrag skickas till**

[stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se](mailto:stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se)

[stadshuset@stadshuset.goteborg.se](mailto:stadshuset@stadshuset.goteborg.se)



## **Vid protokollet**

### **Sekreterare**

---

Emma Dolonius

Rätt utdraget ur protokoll intygar:

---

Helena Lindberg, chef Planering, analys och kansli

Justering av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla